Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2014–2015

Aanhangsel van de Handelingen

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2109

Vragen van het lid **Karabulut** (SP) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *het bericht dat een stadsparel een yuppengetto wordt* (ingezonden 3 april 2015).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 28 april 2015).

Vraag 1
Bent u bekend met het bericht «Stadsparel wordt yuppengetto»?[1]

Antwoord 1
Ja.

Vraag 2
Wat vindt u ervan dat de verhuurder de verhuizing van een bewoner aangrijpt om de huurprijs te verdubbelen, en wat gaat u doen tegen dergelijke huurverhogingen?

Antwoord 2
Woningcorporaties kunnen bij mutaties de huur aanpassen naar een prijsniveau dat (beter) aansluit bij de kwaliteit van de woning overeenkomstig de systematiek van het Woningwaarderingsstelsel. In dit geval heeft de corporatie, zo blijkt uit het artikel in de Volkskrant, de beslissing tot aanpassing van de huurprijzen van het betreffende complex bij mutatie weloverwogen genomen.
De gewenste woningvoorraad in een gemeente is een lokale aangelegenheid en wordt doorgaans in prestatieafspraken tussen de gemeente en corporaties vastgelegd. In de Herzieningswet Toegelaten Instellingen wordt dit nog steviger verankerd, met de gemeente in de regierol. De gemeente legt in een woonvisie vast wat de gewenste voorraad is (locatie, grootte, huur) en de corporatie moet de voorgenomen werkzaamheden hierop baseren. In de prestatievoornemens die naar de gemeente gaan moet de corporatie op het niveau van de viercijferige postcode inzicht geven in haar voornemens voor verkoop en liberalisatie van woningen. Bovendien krijgen gemeente en huurders inzage in de investeringscapaciteit van de corporatie. Wil de gemeente liberalisatie voorkomen, dan dient zij te schetsen wat de gewenste

[1] Volkskrant 29 maart 2015, http://www.volkskrant.nl/economie/stadsparel-wordt-yuppengetto~a3933884

ah-tk-20142015-2109
ISSN 0921 - 7398
’s-Gravenhage 2015

voorraad is en moet ze dit samen met de huurders betrekken bij de prestatie-afspraken. Ik heb hierin geen rol. Overigens zullen veel gemeenten streven naar een gevarieerd aanbod aan huurwoningen, waarbij sprake is van zowel sociale huurwoningen- als middeldure huurwoningen voor bijvoorbeeld jonge huishoudens met doorgroeiperspectief.

Vraag 3
Hoe gaat u ervoor zorgen dat de huurprijzen in het Utrechtse complex en bij woningcorporaties worden verlaagd in navolging van de motie Karabulut/Monasch?[2]

Antwoord 3
De situatie in Utrecht is een lokale aangelegenheid. De woningcorporatie heeft een keuze gemaakt welke woningen in het sociale segment verhuurd blijven en welke woningen (bij mutatie) worden geliberaliseerd.

Vraag 4
Hoe verhoudt de drang naar een «participatiesamenleving» van dit kabinet zich tot het verminderen van de sociale samenhang, integratie en participatie in deze Utrechtse buurt?[3] [4]

Antwoord 4
In deze vraag zit de veronderstelling dat het aantrekken van midden en hogere inkomens leidt tot een verlaging van de sociale samenhang, integratie en participatie. Dit causale verband is niet hard te maken, omdat er ook wijken[5] bekend zijn waarbij juist de gemengde samenstelling van de wijk samengaat met veel initiatieven vanuit bewoners en ondernemers en waarbij een sterke sociale samenhang wordt ervaren tussen de verschillende bewoners. Er liggen dus ook kansen.

Vraag 5
Gaat u de stad Utrecht tegemoet komen opdat de stad kan experimenteren met enerzijds het bevorderen van gemengde wijken en anderzijds het kunnen doen van investeringen door woningcorporaties? Kunt u uw antwoord toelichten?[6]

Antwoord 5
Zoals in eerdere antwoorden is geschetst kunnen woningcorporaties worden aangesproken op het in stand houden van een betaalbare sociale huurwoningvoorraad. De Herzieningswet Toegelaten Instellingen biedt daar ook de mogelijkheden toe door middel van het maken van prestatieafspraken. Zie verder de antwoorden op vraag 2. Daarnaast kunnen corporaties ook onder condities investeren in niet Diensten van Algemeen Economisch Belang (niet DAEB) activiteiten (duurdere huur, koop) wanneer blijkt dat marktpartijen geen interesse hebben. Op grond van de Herzieningswet Toegelaten Instellingen moet de gemeente eerst een markttoets uitvoeren om dat na te gaan. Of dat het geval is kan ik niet beoordelen. Ik constateer wel dat de

---

[2] Kamerstuk nr. 32 847, nr. 159, http://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/detail?id=2015Z04763&did=2015D09656
[3] Troonrede 2013, http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/toespraken/2013/09/17/troonrede-2013.html
[4] Volkskrant 29 maart 2015, http://www.volkskrant.nl/economie/stadsparel-wordt-yuppengetto~a3933884
[5] Bijv. Amsterdam Oost
[6] Woonvisie Utrecht, http://www.utrecht.nl/wonen/woonvisie/

gemeente in haar woonvisie (pagina 20)[7] aangeeft dat er een gering aanbod vrije sectorhuurwoningen is en dat de investeringsbereidheid voor woningen in het middensegment groot is. Ik verwacht dan ook dat marktpartijen belangstelling zullen tonen.
Een verzoek van de gemeente Utrecht om experimenteerruimte op de onderdelen zoals bedoeld in uw vraag, heb ik vooralsnog niet ontvangen.

Vraag 6
Is het uw bedoeling dat de verhuurderheffing, de extra belasting voor verhuurders van sociale huurwoningen, als gevolg heeft dat er yuppengetto's ontstaan? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 6
Het is aan verhuurders zelf om te bepalen hoe zij de verhuurderheffing opbrengen. Hiervoor hebben ze verschillende mogelijkheden, natuurlijk binnen de grenzen van de geldende regelgeving. Zoals hiervoor aangegeven kunnen over de uitwerking hiervan op de woningvoorraad binnen een gemeente prestatieafspraken worden gemaakt.

Vraag 7
Bent u van mening dat het een perverse prikkel is dat verhuurders geen verhuurderheffing hoeven te betalen over woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van 710 euro? Zo ja, per wanneer gaat u de verhuurderheffing en liberalisering van sociale huurwoningen stoppen? Zo nee, waarom niet?

Vraag 7
Bent u van mening dat het een perverse prikkel is dat verhuurders geen verhuurderheffing hoeven te betalen over woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van 710 euro? Zo ja, per wanneer gaat u de verhuurderheffing en liberalisering van sociale huurwoningen stoppen? Zo nee, waarom niet?

---

[7] Momenteel is 8% van de Utrechtse woningvoorraad een vrije sectorhuurwoning. Een relatief gering aanbod, terwijl de vraag naar dit segment groot is. (...) Uitgaande van de huidige planvoorraad wordt voor de komende 5 jaar een jaarlijks tekort verwacht van minimaal 250 en maximaal 1.200 huurwoningen in dit segment. De behoefte heeft met name betrekking op het middeldure segment, d.w.z. op woningen met een huur tussen € 711 en € 900. Ook bij een aantrekkende koopwoningmarkt blijft met name dit middeldure segment een ontbrekende schakel op de Utrechtse woningmarkt. De investeringspotentie en – bereidheid zijn dan ook groot. Zie ook het onderzoeksrapport: «Inzicht in marktpotentie vrije sector huur in Utrecht»: De positieve ontwikkeling van de koopwoningmarkt maakt het voor ontwikkelaars weer aantrekkelijker om koopwoningen te realiseren in plaats van middeldure huurwoningen.